

ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ У РАЗІ НАБУТТЯ НЕРУХОМИХ БУДІВЕЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ: ІСТОРИЧНИЙ АСПЕКТ

Одним з найбільш дискусійних проблем сучасного земельного права є коло питань, присвячених набуттю прав на землю. Багато з них стосується неузгодженостей, колізій між цивільним і земельним законодавством. Це породжує неабиякі труднощі на практиці й необхідність вирішення питання про те, якому ж законодавству надати перевагу при вирішенні цієї проблеми.

До Земельного кодексу у квітні 2007 року були внесені зміни, згідно з якими його ст. 120 було приведено у відповідність до цивільного законодавства. Проте ці зміни не призвели до кінцевого вирішення проблем набуття і здійснення прав на земельну ділянку, на якій розташовані об'єкти штучної нерухомості, а ї вплинули на появу ще більших колізій на практиці. Під цими об'єктами штучної нерухомості у цьому дослідженні розуміються: житлові будинки, будівлі, споруди.

Відомо, що земля і розміщені на ній житлові будинки, будівлі та споруди фізично та географічно нерозривно пов'язані між собою. Цей взаємозв'язок виявляється у неможливості роз'єднання вказаних об'єктів і земельної ділянки без пошкодження перших. У правовому розумінні земельна ділянка і розташовані на неї нерухомості це, як правило, окремі об'єкти, кожен з яких має власний правовий режим [1, с. 18].

Зазначене питання обговорювалось ще римськими юристами, де було прийнято принцип «зроблене над поверхнею, слідує за поверхнею» – «*superficies solo cedit*». Для вирішення питання, що є головною річчю «земля» чи «будівля» треба зрозуміти правову природу та сутність суперфіцію як похідного права щодо чужої земельної ділянки. Суперфіцій (лат. *Superficio* – наземна частина будівлі) – в римському приватному праві – спадкове і відчужуване право користування протягом тривалого терміну будовою, зведеною на чужій землі.

Витоки суперфіцію позначені в римському праві як спосіб вирішення проблеми забезпечення житлом осіб за існуючих тоді заборонах на відчуження державних та муніципальних земель у власність громадян [2, с. 2]. Суперфіцій є таким речовим правом щодо чужої земельної ділянки, котре дає можливість володіти, користуватись та розпоряджатись зведеною на ній будівлею або її частиною практично без обмежень. При цьому суперфіцій можливий як відносно вже зведеного будинку, так і відносно будівлі, яка ще тільки буде споруджена. Стосовно змісту цього речового права слід зазначити, що, по-перше, суперфіціарій має практично необмежене право користування будівлею, спорудженою або придбаною ним на чужій земельній ділянці. По-друге, суперфіціарій міг вільно розпоряджатися будівлею протягом життя до самої смерті.

Із наведеного можна зробити висновок про те, що принцип, де будівля слідує за земельною ділянкою є логічно обґрунтованим, бо «земля, земельна ділянка» в уявленні римського юриста вважалось першоджерелом, першопричиною в якій є елемент статичності на відміну від будівлі яка є похідною від земельної ділянки. Суперфіціарій міг вільно розпоряджатися будівлею за життя і на випадок смерті, бо будівля могла змінювати господаря, а сама доля будівлі могла бути вирішена її знищенням або зміною виразу. На нашу думку, саме бажання суперфіціарія визначає пріоритет земельної ділянки над забудовою, де будівель могло бути дві чи три на одній ділянці, а земельна ділянка одна, як «поверхня життя» для будівлі.

Питання переходу права власності або оренди на земельну ділянку у разі набуття права власності на розташованих на ньому об'єктів нерухомості залишається актуальним, оскільки є врегульованим недосконало, а існуючі норми законодавства, які передбачають такий перехід не пов'язані з положеннями спеціального законодавства, і загальними принципами права.

У ст. 377 Цивільного кодексу встановлено, що до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача) [3].

Разом з тим, ст.120 Земельного кодексу визначає, що у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення [4].

Залежно від того, яка законодавча норма є наріжним каменем, існують такі позиції: позиція рівного захисту прав кожного власника, в основу якої закладена норма про забезпечення рівних умов здійснення права власності, що описана в ст. 13 і 41 Конституції України та в ст. 319 Цивільного кодексу; позиція пріоритету права власності на земельну ділянку та другорядності права на нерухомість, прихильники якої вважають, що «право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які знаходяться на ньому, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою і глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд».

Позиція пріоритету права власності на нерухомість, розташовану на земельній ділянці до липня 2007 року була найбільш непереконливою, але завдяки змінам, внесеним до ст.120 Земельного кодексу про автоматичне слідування права на земельну ділянку вслід за правом на об'єкт нерухомості, отримала додаткові аргументи. Нагадаємо, що у вказаній земельно-правовій нормі тепер встановлено наступне: «До особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в розмірах, встановлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка необхідна для їх обслуговування» [4].

Слід зазначити більш, що привабливим є повернення до принципу «зроблене над поверхнею, слідує за поверхнею» – «superficies solo cedit» та встановлення пріоритетності землі як першочергової основи права власності, а право на об'єкт нерухомості буде «логічним продовженням земельної ділянки» на основі принципу єдиної долі ділянки землі та об'єкту нерухомості. Щодо позиції котра прямо протилежна і закріплена українським законодавцем, то вона залишає величезні прогалини у земельному праві та залишає можливості для неоднозначного трактування при розгляді та вирішенні спорів про право власності на земельну ділянку і на будівлю.

Список використаної літератури:

1. Жилінкова І., Шульга М. Проблеми переходу прав на земельну ділянку при переході права на будівлю (будинок, споруду) // Юридичний радник. – 2005. – № 2. – С. 18.
2. Сурженко О.А. Суперфіцій – від римського права до українського права, До 210-річчя Університету // Теорія і практика правознавства. – 2014. – Вип. 2 (6). – С. 2.
3. Цивільний кодекс України: від 16 січня 2003 року № 435–IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40–44 – Ст.356.
4. Земельний кодекс України: від 25 жовтня 2001 року № 2768–III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст.27.